



# COMMUNE DE SAINT JULIEN

## Plan Local d'Urbanisme

- PLU approuvé par DCM en date du 15/03/2014
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM en date du 13/02/2016
- Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM en date du 07/10/2017
- Modification simplifiée n°3 prescrite par arrêté municipal n°8-11-2017 en date du 8 novembre 2017

### 3 – REGLEMENTS DES ZONES UA, U ET AU MODIFIES

**DATE**

**DECEMBRE 2017**

**VISA**

**DOSSIER DE MISE A DISPOSITION**



Votre acteur territorial

**Droit Développement et ORGANISATION des Territoires**  
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON  
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72  
Courriel : [dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)



## **SOMMAIRE**

CHAPITRE 1 : ZONE UA .....	5
CHAPITRE 2 : ZONE U.....	15
CHAPITRE 1 : ZONE AU .....	25



## **CHAPITRE 1 : ZONE UA**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

Cette zone « UA », dite zone urbaine de centre ancien du village, est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...) mais pas l'activité agricole, les sites d'exploitation étant classés en zone A.

Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine assez dense de bâti ancien.

Elle comporte un secteur **UAm** acceptant un gabarit de construction plus important pour prendre en compte la maison de retraite et permettre son développement.

Elle comporte également un secteur **UAi** soumis à un risque éventuel d'inondabilité dans lequel la constructibilité est soumise à des règles constructives pour prendre en compte ce risque.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,

#### **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération ou une construction autorisée.

En outre, en secteur **UAi**, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures et plantations notamment).

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

#### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies ouvertes à la circulation publique desservant plus de trois logements et se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une **aire de retournement** permettant aux véhicules notamment de services publics tels que les enlèvements d'ordures ménagères, de faire demi-tour de manière aisée.

### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

### 3 - EAUX PLUVIALES

#### Eaux pluviales non souillées :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant rejet du surplus dans le milieu. Le dispositif choisi pour y parvenir devra être conforme aux normes en vigueur.

#### Eaux pluviales souillées :

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint **200m<sup>2</sup>** d'un seul tenant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

### 4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

### 5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables : *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés"*.

## **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET**

## EMPRISES PUBLIQUES

### PRINCIPE :

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies et cheminements piétonniers ouverts à la circulation publique.

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins **2,50 m** par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins **5m** au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,30 m par rapport au mur de façade.

### EXCEPTIONS :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

## ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **1,90m (  $1,90m \leq d \geq h/2$  )**.

### EXCEPTION :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la marge de recul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 0,60m par rapport au mur de façade.
- En secteur **UAm** uniquement, les escaliers extérieurs non couverts

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

## ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

## ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

## ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPE :

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **7,50m** à la sablière ou à la base de l'acrotère sauf en secteur **UAm** où la hauteur maximale autorisée passe à 10 m à la sablière ou 15 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

B) Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

D) En cas de présence de la nappe phréatique à faible profondeur, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

E) En secteur **UAi**, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont systématiquement interdits. En outre, le niveau de plancher le plus bas ne devra pas être inférieur à la cote des plus hautes eaux connues, avec un minimum de 30cm au-dessus du sol naturel.

### EXCEPTIONS :

Dans le cas de constructions préexistantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront présenter une hauteur égale, au plus, à celle du bâti préexistant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

### GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être

choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## TOITURES

### Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Sauf en secteur **UAm** où elles ne sont pas limitées, dans le reste de la zone UA les toitures-terrasses ne sont admises que s'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie. Les toitures-terrasses seront également admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures.

### Matériaux de toitures

Sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures terrasses lorsqu'elles sont admises, les bâtiments seront couverts, à l'exclusion de tuiles couleur ardoise:

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés.
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés.
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés.
- pour les toitures à faible pente, des matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents sont admis.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que les plaques translucides.

## CLOTURES (sur rue et en limite séparative)

Les clôtures dont la qualité a justifié le repérage au titre des paysages seront réparées ou refaites à l'identique, sauf impossibilité technique, sur place ou au nouvel alignement, sauf adaptations de détail (porte, portail, ...).

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de **2 mètres** et être constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné,
- soit par un grillage surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,20 m, doublé d'une haie vive,
- soit par une grille, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m,

- soit par tout autre dispositif surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays, donnant la teinte soutenue de la pierre avoisinante.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc..., sauf en secteur **UAm**.
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique ainsi que l'emploi de blanc pur pour les enduits.

Pour les menuiseries sont conseillées les couleurs traditionnelles dans les beiges, les gris et les bruns. Le blanc est autorisé. Le noir est autorisé uniquement en secteur **UAm**.

#### DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Pour les éléments repérés au titre des dispositions de l'article L 123-1-5, 7°, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans les fiches « Fiches d'identification du patrimoine » les concernant, jointes au rapport de présentation.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

#### EXCEPTIONS :

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine sont disponibles en Mairie et consultables sur le site internet de la Préfecture de Côte d'Or au lien ci-après : <http://www.bourgogne.gouv.fr/services-de-l-etat/33334/affaires-culturelles-en-bourgogne/presentation>

## ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

### PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire: 1 place de stationnement par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.
- Dans le reste de la zone : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

### EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique aux logements sociaux pour lesquels il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

c) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« (...)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

## ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres privatifs doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par **100m<sup>2</sup>** de surface.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 et R421-23, R130-1 à R130-16 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ou de densité minimale par le présent article.

### **SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### **ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.



## **CHAPITRE 2 : ZONE U**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE U**

Cette zone « U », dite zone urbaine, est principalement affectée à l'habitation de faible densité. Elle correspond aux extensions récentes de la Commune.

Elle accepte une pluralité de fonctions (commerces, services...). Elle accueille les secteurs :

**Ui**: secteur de la zone U soumis à un risque éventuel d'inondabilité

**Uec**: secteur de la zone U à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements sportifs ou de loisirs.

**Ud** : secteur de la zone U où la densité est limitée pour des raisons de viabilités.

Une très légère frange de la zone U du hameau des Tuileries est concernée par une zone de danger de la canalisation de transport de gaz "Beire le Châtel / Fontaine les Dijon", dans laquelle des prescriptions spécifiques s'appliquent, comme vu en page **Erreur ! Signet non défini.** du présent rapport.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En secteur **Uec**, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U2 sont interdites.

Dans le reste de la zone sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole sauf celles admises à l'article U2,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,

#### **ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées

incompatibles avec l'habitat :

**En secteur Uec :**

- Les équipements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment celles liées au fonctionnement des réseaux,
- Les occupations et utilisations du sol liées à la pratique d'une activité sportive, de loisirs, de détente.
- Les bâtiments d'accueil, d'exploitation, de gardiennage, etc. liés aux activités répondant à la vocation du secteur,
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- Les aires de jeux ouvertes au public,
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition d'être liés à une installation, une construction ou un aménagement admis dans la zone U.

**Dans le reste de la zone :**

- Les constructions à vocation artisanale sous réserve d'être non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération ou construction autorisée.
- Les constructions agricoles existantes et leur extension dans la limite de 40% de l'emprise au sol du bâtiment agrandir.

En outre, en secteur **Ui**, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures et plantations notamment).

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.



Les voies ouvertes à la circulation publique desservant plus de trois logements et se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une **aire de retournement** permettant aux véhicules notamment de services publics tels que les enlèvements d'ordures ménagères, de faire demi-tour de manière aisée.

## ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

### 3 - EAUX PLUVIALES

#### Eaux pluviales non souillées :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant rejet du surplus dans le milieu. Le dispositif choisi pour y parvenir devra être conforme aux normes en vigueur.

#### Eaux pluviales souillées :

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint **200m<sup>2</sup>** d'un seul tenant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

### 4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

## 5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables : *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés"*.

### **ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

### **ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### PRINCIPE :

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies et les cheminements piétonniers ouverts à la circulation publique.

Les nouvelles constructions devront s'implanter:

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins **2.50 mètres** par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,30 m par rapport au mur de façade.

#### EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

### **ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **1,90m** ( $1,90m \leq d \geq h/2$ ).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **3m** ( $3 m \leq d \geq H/2$ ).

#### EXCEPTION :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la marge de recul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 0,60m par rapport au mur de façade.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

### **ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

### **ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

### **ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### PRINCIPE :

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **6m** à la sablière ou à la base de l'acrotère.

En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

B) Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

D) En cas de présence de la nappe phréatique à faible profondeur, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

E) En secteur **Ui**, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont systématiquement interdits. En outre, le niveau de plancher le plus bas ne devra pas être inférieur à la cote des plus hautes eaux connue, avec un minimum de 30cm au-dessus du sol naturel.

#### EXCEPTIONS :

Dans le cas de constructions préexistantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront présenter une hauteur égale, au plus, à celle du bâti préexistant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR**

### GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### TOITURES

#### Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses ne sont admises que s'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie. Les toitures-terrasses seront également admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures.

#### Matériaux de toitures

Sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales, les bâtiments seront couverts, à l'exclusion de tuiles couleur ardoise:

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- pour les toitures à faible pente, des matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents sont admis.

- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que les plaques translucides.

#### CLOTURES (sur rue et en limite séparative)

Les clôtures dont la qualité a justifié le repérage au titre des paysages seront réparées ou refaites à l'identique, sauf impossibilité technique, sur place ou au nouvel alignement, sauf adaptations de détail (porte, portail, ...).

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de **2 mètres** et être constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné,
- soit par un grillage surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,20 m, doublé d'une haie vive,
- soit par une grille, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m,
- soit par tout autre dispositif surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays, donnant la teinte soutenue de la pierre avoisinante.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique ainsi que l'emploi de blanc pur pour les enduits.

Pour les menuiseries sont conseillées les couleurs traditionnelles dans les beiges, les gris et les bruns. Le blanc est autorisé.

#### DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Pour les éléments repérés au titre des dispositions de l'article L 123-1-5, 7°, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans les fiches « Fiches d'identification du patrimoine » les concernant, jointes au rapport de présentation.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

#### EXCEPTIONS :

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

*Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine sont disponibles en Mairie et consultables sur le site internet de la Préfecture de Côte d'Or au lien ci-après : <http://www.bourgogne.gouv.fr/services-de-l-etat/33334/affaires-culturelles-en-bourgogne/presentation>*

## **ARTICLE U12 – STATIONNEMENT**

#### PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Il sera exigé au minimum **pour les constructions à usage d'habitation** :

- Dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire: 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.
- Dans le reste de la zone : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

**Pour les activités tertiaires et les bureaux** situées dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire, il sera exigé 35% minimum et 50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement.

**Pour les activités industrielles, artisanales ainsi que pour les activités commerciales** situées dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire :

-Cas n°1 : pour les établissements de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas prévu de minimum de création de places de stationnement.

-Cas n°2 : pour les établissements de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, il sera exigé 35 % minimum et 55 % maximum de la surface de plancher en places de stationnement et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

#### EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique aux logements sociaux pour lesquels il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

b) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« (...)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

## ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres privatifs doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par 100m<sup>2</sup> de surface.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 et R421-23, R130-1 à R130-16 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS exprime le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain.

Sous réserve du respect des règles énoncées dans les articles précédents et des servitudes éventuelles qui peuvent grever le terrain, le COS ne pourra dépasser :

- **0,3** en secteur Ud,
- **0,4** dans le reste de la zone.

La limite du COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**ARTICLE U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**ARTICLE U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.



## **CHAPITRE 1 : ZONE AU**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DES ZONES AU**

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles ouvertes à l'urbanisation future de la commune, principalement affectées à l'habitation. Elles acceptent toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...).

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, ces zones seront organisées selon des principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation, visant à éviter un gaspillage d'espace.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et ce afin de garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,

#### **ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions sont admises sous réserve qu'elles s'intègrent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble concernant tout ou partie d'une zone AU et respectent les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

En outre, il est rappelé qu'il convient d'appliquer le SCOT du Dijonnais, notamment en ce qu'il prévoit actuellement :

- la réalisation d'une densité brute minimale de 25 logements par hectare pour toute ouverture de zone à l'urbanisation de plus d'un hectare, ou juxtaposition d'ouverture de zones à l'urbanisation inférieures à un hectare mais totalisant une superficie de plus d'un hectare. Au-delà de ce principe du SCOT, la densité des zones AU est en outre encadrée dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Que toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins 20% de logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. (opérations conventionnées avec plafond de ressources), qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal. Ainsi, dans le cas où de tels logements locatifs sociaux seraient réalisés postérieurement à l'entrée en vigueur du présent PLU :
  - Soit au sein d'une zone AU proposant un nombre de logements locatifs sociaux supérieurs à ses obligations au titre du SCOT,
  - Soit en dehors d'une zone AU

Ce nombre de logements locatifs sociaux supplémentaires viendra en réduction des exigences à ce titre de la zone AU "Au Village".

- Que la part des logements aidés dans la production nouvelle doit atteindre au moins 20%, ce qui se traduit suite à un équilibrage sur la commune à un seuil minimal de 25% au sein de la zone AU.

Dans ce cadre, sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.*

## **SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE**

Les principes d'accessibilité et de desserte des zones définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

#### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

## 2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies ouvertes à la circulation publique desservant plus de trois logements et se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une **aire de retournement** permettant aux véhicules notamment de services publics tels que les enlèvements d'ordures ménagères, de faire demi-tour de manière aisée.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles et voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

## ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

### 3 - EAUX PLUVIALES

#### Eaux pluviales non souillées :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant rejet du surplus dans le milieu. Le dispositif choisi pour y parvenir devra être conforme aux normes en vigueur.

#### Eaux pluviales souillées :

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint **200m<sup>2</sup>** d'un seul tenant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à

hydrocarbure...) si nécessaire. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

#### 4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

#### 5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

### **ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

### **ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### PRINCIPE :

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies et les cheminements piétonniers ouverts à la circulation publique.

Les nouvelles constructions devront s'implanter:

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins **2.50 mètres** par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,30 m par rapport au mur de façade.

#### EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

S'agissant de l'application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées seront appréciées au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres).

### **ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **1,90m** ( $1,90m \leq d \geq h/2$ ).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **3m** ( $3m \leq d \geq H/2$ ).

Enfin, dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ( $3m \leq d \geq 2Hp$ ).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

#### EXCEPTION :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la marge de recul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 0,60m par rapport au mur de façade.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

### **ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

### **ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone

### **ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### PRINCIPE :

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **7,50 m** à la sablière ou à la base de l'acrotère.

En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol

naturel.

B) Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

D) En cas de présence de la nappe phréatique à faible profondeur, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

#### EXCEPTION :

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

De plus, eu égard à l'emprise importante de la zone AU de la Croix Rouge et à ses obligations en matière de logements locatifs sociaux notamment, une hauteur supérieure est permise en cas de toits plats, permettant de réaliser jusqu'à trois niveaux pleins (R+2). La localisation de tels bâtiments devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone et ne pourra donc pas se trouver dans les espaces prévus pour de l'habitat pavillonnaire.

### **ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

#### TOITURES

##### Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont admises dans la limite de 40% de la surface totale d'emprise au sol de la construction.

Aucune prescription n'est imposée quant à la forme des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

##### Matériaux de toitures

Sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales, les bâtiments seront couverts, à l'exclusion de tuiles couleur ardoise:

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- pour les toitures à faible pente, des matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents sont admis.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que les plaques translucides.

#### CLOTURES (sur rue et en limite séparative)

Les clôtures dont la qualité a justifié le repérage au titre des paysages seront réparées ou refaites à l'identique, sauf impossibilité technique, sur place ou au nouvel alignement, sauf adaptations de détail (porte, portail, ...).

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de **2 mètres** et être constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné,
- soit par un grillage surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,20 m, doublé d'une haie vive,
- soit par une grille, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m,
- soit par tout autre dispositif surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays, donnant la teinte soutenue de la pierre avoisinante.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique ainsi que l'emploi de blanc pur pour les enduits.

Pour les menuiseries sont conseillées les couleurs traditionnelles dans les beiges, les gris et les bruns. Le blanc est autorisé.

#### DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

#### EXCEPTIONS :

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

*Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine sont disponibles en Mairie et consultables sur le site internet de la Préfecture de Côte d'Or au lien ci-après : <http://www.bourgogne.gouv.fr/services-de-l-etat/33334/affaires-culturelles-en-bourgogne/presentation>*

## **ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT**

#### PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules automobiles et des engins liés aux modes doux de déplacement, correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Les nouvelles voies devront comprendre des emplacements de stationnement hors clôture en nombre suffisant pour les visiteurs et répartis dans l'ensemble de l'opération.

Il sera exigé au minimum **pour les constructions à usage d'habitation** :

- Dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire: 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.
- Dans le reste de la zone : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

**Pour les activités tertiaires et les bureaux** situées dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire, il sera exigé 35% minimum et 50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement.

**Pour les activités industrielles, artisanales ainsi que pour les activités commerciales** situées dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire :

- Cas n°1 : pour les établissements de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas prévu de minimum de création de places de stationnement.
- Cas n°2 : pour les établissements de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, il sera exigé 35 % minimum et 55 % maximum de la surface de plancher en places de stationnement et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

En cas d'immeubles accueillant plusieurs logements, un local aisé d'accès et sécurisé, susceptible d'accueillir deux vélos par logement au moins, sera dédié aux engins liés aux modes doux de déplacements.



**EXCEPTIONS :**

a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique aux logements sociaux pour lesquels il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

b) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« (...)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

**ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront présenter un minimum de 5% d'espaces libres collectifs.

Les espaces libres privatifs doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par **100m<sup>2</sup>** de surface.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****ARTICLE AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**ARTICLE AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.